

26.10.2014

Laura ja Pertti Kröger

~~Maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.~~

~~Maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.~~

Vaatus tonttihinnan alentamisesta 11 000 eurolla

Koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)

Haimme tonttia asuntomessualueelta keväällä 2013 ja saimme päätöksen meille luovutettavasta tontista toukokuussa 2013. Saamamme tontti oli viidestä valintatoiveestamme sijalla 4. Kirjoitimme kauppakirjan tontista joulukuussa 2013. Kauppakirjaa allekirjoittaessamme tiedossamme oli tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta.

Tontin luovutuksiin liittyen saimme tontinluovutusoppaan (liite 1), jossa luki tonttien hinnoitteluperiaatteista näin.

AO-tonnnttien hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä on ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri. Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasoista, joten vuoden 2012 hintataso voitaneen pitää voimassa vielä vuonna 2013.

...

Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.

Tämän perusteella on syytä olettaa, että tonttien hinnoitteluperusteena on haluttu käyttää nimenomaan rakennusoikeusneliöitä. Ja että alunperin kaupungin tavoitteena on ollut tasata rakentajasta riippumattomia yllättäviä kuluja, jotka suoraan liittyvät tonttiin. Koska kyseessä on messualue, emmekä itse ole saaneet valita tonttia, jolle olemme läheneet rakentamaan vaan se on kaupungin puolesta meille osoitettu, tällainen tasa-arvo samalla alueelle sijaitsevien tonttien välillä on välttämätöntä.

Omalla kohdallamme tämä tasa-arvo ei kuitenkaan ole toteutunut. Rakennamme osoitteeseen Tiikerinsilmä 5, joka on yksi alueen pienimmistä tonteista niin pinta-alan kuin rakennusoikeutensa puolesta. Tässä laskelma pakollisista tonttiin liittyneistä kuluista, joita olemme joutuneet maksamaan (liitteenä HSY:n ja Kankareen paalutuksen laskut liite 2 & 3).

Tontin kauppahinta	74 200 €
Paalutuskustannukset	13 514 €
Sähköliitos	2 171 €
Vesiliitos	4 921 €
Vesiliitostyöt	11 362 €

Näistä kuluista sellaisia, jotka jokainen tontti on joutunut maksamaan ovat kauppahinta

(perustuen rakennusoikeusneliöihin), sähköliitos, vesiliitos sekä vesiliitosten osalta perusmaksu 3550 €. Näin ollen kuluja, jotka koskevat nimenomaan meidän tonttiamme ovat

Paalutuskustannukset	13 514 € (RR90 172,45 m ja RR115 226,90 m)
Vesiliitostyvön lisämetrit	7 812 € (9 lisämetriä á 700€ + alv 24%)
Yht.	21 326 €

Nämä ovat kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osaa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat kokonaisuudessaan sellaisia, joihin emme ole mitenkään pystyneet vaikuttamaan tai olleet niistä tietoisia tonttia varattaessa tai ostettaessa ja nämä ovat kuluja jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia.

Kauppakirjassa viitataan HSY:n vesi- ja viemärisuunnitelmaan, jollaista meille ei kuitenkaan koskaan toimitettu. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista tiedossa eivät olleet HSY:n vuoden 2014 hinnat (jotka kolminkertaistuivat vuoden 2013 hinnoista), eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon. Joten tonttia ostaessa meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että maksamme oman tonttimme vesiliitoksesta lähes 8000 € enemmän kuin naapurimme. Tällainen epätasa-arvoisuus ei ole millään muotoa hyväksyttävää eikä tontinluovutusohjeiden mukaista.

HSY:n kanssa olemme jo erikseen käyneet keskustelua laskusta ja heidän hinnoitteluperusteistaan ja liitteenä ovat myös HSY Vantaan kaupungille sekä meille lähettämät vastineet sekä alkuperäinen HSY:lle toimittamani reklamaatio (liitteet 4, 5 ja 6).

Monesta kauppakirjasta on jätetty pois tontinluovutusoppaassa ollut kohta paalutuskustannusten mahdollisesta hyvittämisestä, kuitenkin messurakentajan Vantaan kaupungin kanssa käymästä sähköpostikeskustelusta (liite 7) käy ilmi, että tontinluovutusoppaassa luvutat asiat pätevät myös niihin kauppakirjoihin, joissa tätä kohtaa ei erikseen ole kirjattu.

Omat paalutuskustannuksemme ovat messurakentajille suunnattujen kyselyjen perusteella olleet merkittävästi suuremmat kuin muilla rakentajilla. Rakennamme verrattain pieni pinta-alaisen sekä kevytrakenteisen puutalon ja silti paalutuskustannuksemme ovat reilusti suurempia kuin osalla messurakentajia; useat rakentajat ovat myös ilmoittaneet, että heidän talojaan ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan.

Olemme erittäin petettyneitä siihen, että Vantaan kaupunki ei ole ottanut näin räikeästi eroavia pakollisia kustannuksia huomioon jo tonttien hinnoitteluvaiheessa, mutta perustuen tontinluovutusoppaassa mainittuun hinnan muodostumiseen sekä Vantaan kaupungin ilmaisemaan toiveeseen tonttien tasavertaisuudesta vaadimme **11 000 euron** suuruisia hyvitystä kauppahinnasta perustuen niihin ylimääräisiin kustannuksiin, joita olemme joutuneet maksamaan. Tämä vaatimus koostuu HSY:n ylimääräisistä lisämetreistä (7 812 €), joita osalla tonteista ei ollut lainkaan ja suurella osalla merkittävästi vähemmän kuin meillä. Sekä osasta paalutuskustannuksia (3 188 €), koska omat paalutuskustannuksemme olivat alueen keskimääräisiä paalutuskustannuksia paljon suuremmat erityisesti ottaen huomioon talon pinta-alan sekä rakenteen.

Pikaista ratkaisua toivoen,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat

Laura & Pertti Kröger

LIITTEET:

- Liite 1 Tontinluovutusopas (oleellisilta osin)
- Liite 2 HSY:n lasku
- Liite 3 Kankareen paalutuksen lasku
- Liite 4 HSY:n vastine Vantaan kaupungille
- Liite 5 Reklamaatio HSY:lle
- Liite 6 HSY:n vastine reklamaatioon
- Liite 7 Vantaan kaupungilta saatu sähköposti